HOCK SENG MINING SDN. BHD.

lwn.

DATUK SETIA HJ. ABDUL GHANI ALI & YANG LAIN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, MELAKA
MOHD. NOOR AHMAD H
[SAMAN PEMULA NO. 22-75-1991]
2 SEPTEMBEER 1991

UNDANG-UNDANG TANAH: *Injunksi - Memelihara status quo - Samada gantirugi mencukupi.*

UNDANG-UNDANG TANAH**:** *Pajakan kecil - Kaveat persendirian - Perintah melanjutkan - Kepentingan yang boleh dikaveatkan - Samada status quo patut dipelihara - Samada plaintif akan mengalami kerugian yang tidak boleh digantikan dengan gantirugi - Kanun Tanah Negara s. 327.*

Plaintif dalam kes ini memohon perintah supaya kaveat persendirian yang dimasukkan olehnya dilanjutkan. Plaintif telah membuat pajakan kecil dengan defendan kedua berhubung dengan sebidang tanah di mana pihak berkuasa telah mengeluarkan Sijil Lombong yang telah diperbaharui dari semasa ke semasa. Pada Mac 1991, plaintif mendapat tahu bahawa defendan kedua telah diberi kelulusan oleh pihak berkuasa negeri untuk memajukan tanah berkenaan sebagai sebuah padang golf. Pada 3 April berikutnya, defendan kedua telah mendandatangai borang pindahmilik tanah berkenaan kepada defendan ketiga. Pada 26 April, plaintif telah memasukkan kaveat persendirian ke atas tanah tersebut. Pada 20 Mei, plaintif diberitahu bahawa kaveat itu akan dipotong atas permohonan pihak tertentu.

Yang menjadi isu ialah sama ada kaveat persendirian plaintif itu wajar dilanjutkan. Defendan menghujah supaya kaveat itu tidak dilanjutkan kerana plaintif gagal membuktikan bahawa tuntutannya “neither frivolous nor vexatious”.

Diputuskan:

[1] Kaveator hendaklah mengemukakan bukti bahawa ada isu yang serius yang perlu dibicarakan dan menunjukkan bahawa atas imbangan kesenangan, status quo patut dipelihara sehingga tindakan guaman dibicarakan;

[2] Kaveat di bawah sistem Torrens selalunya disamakan dengan injunksi berkanun berbentuk sementara yang menghalang kaveatee dari membuat sebarang urusan menjual atau melepaskan tanah itu sehingga keputusan dibuat oleh Mahkamah ke atas tuntutan kaveator. Kuasa Mahkamah memberi injunksi adalah mengikut budibicaranya; begitu juga mengenai kuasa Mahkamah untuk menentukan sama ada kaveat persendirian itu patut dilanjutkan ataupun tidak;

[3] Berasaskan pajakan kecil, plaintif mempunyai kepentingan yang boleh dikaveatkan; plaintif juga telah membangkitkan beberapa isu yang serius yang perlu dibicarakan; namun begitu, Mahkamah perlu membuat pertimbangan sama ada status quo patut dipelihara;

[4] Soalnya ialah jika defendan tidak dihalang daripada menjual tanah berkenaan, adakah plaintif akan mengalami kerugian yang tidak dapat digantikan dengan gantirugi yang mencukupi sekiranya plaintif berjaya dalam tindakan guamannya kelak? Untuk menjawab soalan ini, perlu dilihat jenis tuntutan plaintif terhadap defendan. Dalam kes ini, tuntutan plaintif adalah berbentuk alternatif, iaitu gantirugi ataupun hak kepada bahagian tertentu tanah

berkenaan. Yang demikian, soalnya ialah sama ada defendan kedua berkemampuan membayar gantirugi sebanyak yang dituntut atau harga bahagian tanah berkenaan kepada plaintif? Pada pendapat Mahkamah, plaintif tidak akan mengalami kerugian yang tidak dapat digantikan dengan gantirugi.

[5] Kesimpulannya, walaupun plaintif telah membuktikan ada isu-isu yang serius yang perlu dibicarakan, akan tetapi status quo tidak perlu dipelihara. Oleh yang demikian, kaveat persendirian itu tidak perlu dikekalkan.

[Permohonan Plaintif ditolak.]

Kes-kes yang dirujuk:
Eng Mee Yong & Ors. v. Letchumanan [1979] 2 MLJ 212 ***(diikuti)***
American Cyanamid v. Ethicon Ltd. [1975] AC 396 ***(diikuti)***

Perundangan yang dirujuk:
Mining Enactment (FMS Cap 147), s. 54(1)(b)
Evidence Act 1950, s. 92
National Land Code 1965, ss. 326(2), 327

Bagi pihak plaintif - Y.C. Yong (Peter Yip bersamanya)
Bagi pihak derfendan 1 & 2 - C.C Ayathurai (Phua Jin Hock & Yap Koon Roy bersamanya)
Bagi pihak defendan ketiga - Tan Hoon Siong

PENGHAKIMAN

Mohd. Noor Ahmad H:

Dalam kes ini plaintif memohon, di antara lain-lain, perintah-perintah supaya kaveat persendirian berdaftar No. Jilid 54 Folio 82 yang di masukkan atas tanah H.S. (D) 2102, P.T. No. 886 Mukim Ayer Panas, Negeri Melaka dilanjutkan masa sehingga penyelesaian perkara ini atau satu perintah lanjut Mahkamah dibuat dan Pendaftar Hakmilik Negeri Melaka dikehendaki mematuhi perintah Mahkamah itu selepas penyerahan salinan perintah tersebut dibuat ke atasnya.

Secara ringkas, fakta-fakta kes itu adalah seperti berikut :

1) Pada 26 September 1966, defendan 2 telah mendapat satu permit hutan No. M 7/66 untuk mencarigali bijih timah di atas tanah seluas 3200 ekar di Mukim Ayer Panas, Jasin, Melaka. Dua hari kemudian, defendan 2 dan seorang bernama Kwa Chin Wee telah menandatangani satu perjanjian (selepas ini disebut sebagai "perjanjian tersebut") dalam mana Kwa Chin Wee akan berusaha mencarigali bijih timah dan, jika berhasil, akan menjalankan operasi perlombongan di atas tanah itu atau di mana-mana bahagian tanah itu. Kwa Chin Wee akan menanggung kesemua perbelanjaan operasi carigali dan perlombongan termasuk premium dan cukai tanah. Sebagai balasan, defendan 2 akan dibayar 'tribute' sebanyak 6 1/2 peratus dari harga jualan kasar bijih timah yang dilombong. Bagi menjalankan operasi perlombongan Kwa Chin Wee dikehendaki menubuh sebuah syarikat sendirian berhad. (sila lihat eksibit KWC-2 dalam afidavit Kwa Chin Wee yang diikrarkan pada 6 Jun 1991).

2) Selaras dengan perjanjian tersebut, syarikat plaintif telah ditubuhkan. Pada 9 September 1967 defendan 2 mendapat satu Sijil Lombong bagi tempoh 10 tahun di atas tanah Lot 2834 Mukim Ayer Panas, Jasin Melaka (selepas ini disebut sebagai "tanah berkenaan") seluas 521.1278 ekar. Defendan 2 telah memberi pajakan-kecil kepada plaintif bagi tempoh sepenuhnya. Selepas itu, Sijil Lombong itu diperbaharui sebanyak dua kali, setiap kali

selama tempoh 5 tahun. Pada setiap pembaharuan itu plaintif diberi pajakan-kecil bagi tempoh sepenuhnya. (sila lihat eksibit KWC-12 dalam afidavit Kwa Chin Wee yang diikrarkan pada 15 Jun 1991).

3) Pada 8 Mac 1986, defendan 2 membuat permohonan kepada Pemungut Hasil Tanah Jasin untuk membaharui Sijil Lombong itu. Pada 19 Mac 1986 plaintif telah mencadangkan kepada defendan 2 secara bertulis supaya memohon pembaharuan bagi Sijil Lombong setakat 48 hekta sahaja dan bakinya ditukar kepada kegunaan pertanian bagi tujuan menanam koko dan jika diluluskan oleh Pemungut Hasil Tanah Jasin plaintif diberi tawaran untuk mengerjakan kedua-dua projek itu . Kemudian, mengikut ikrar yang dibuat pada 28 April 1986, defendan 2 telah memohon kepada Kerajaan Negeri untuk menukar kegunaan pertanian, iaitu ladang koko tanpa pengetahuan plaintif. Pada 29 Julai 1986 plaintif, secara bertulis, telah bertanya defendan 2 tentang kedudukan permohonan yang dikemukakan kepada Pemungut Hasil Tanah Jasin sepertimana dicadangkan oleh plaintif pada 19 Mac 1986, akan tetapi defendan 2 tidak memberi sebarang jawatan kepada plaintif. Sebaliknya tanpa pengetahuan plaintif, pada 30 September 1986 defendan 2 telah, memohon kepada Pemungut Hasil Tanah Jasin untuk membaharui Sijil Lombong itu ke atas keseluruhan tanah berkenaan dan, juga tanpa pengetahuan plaintif, pada 27 Oktober 1986 defendan 2, dengan secara bertulis, telah memohon kepada Pemungut Hasil Tanah Jasin supaya permohonan untuk membaharui Sijil Lombong itu ditangguhkan sehingga permohonan defendan 2 ke atas tanah berkenaan untuk tujuan menanam koko ditentukan.

4) Dalam bulan Mac 1991, plaintif mendapat tahu bahawa defendan 2 telah diberi kelulusan oleh Pihak berkuasa Negeri untuk memajukan tanah berkenaan sebagai sebuah padang golf dan defendan 2 diberi hakmilik sementara bagi tanah berkenaan. Pada 3 April 1991, defendan 2 menandatangani borang pindahmilik menjual tanah berkenaan kepada defendan 3 dengan harga sebanyak RM4,775,405.80. Pada 26 April 1991, plaintif memasuki satu kaveat persendirian keatas tanah berkenaan. Pada 20 Mei 1991 plaintif menerima notis dari Pendaftar Hakmilik Geran Tanah Melaka yang memberitahu plaintif bahawa kaveat persendirian itu akan dipotong selepas habis tempoh satu bulan dari tarikh penyampaian notis itu.

Peguam defendan-defendan 1 dan 2 dalam hujjahnya telah menekankan supaya kaveat persendirian itu tidak diperlanjutkan kerana plaintif gagal memuaskan Mahkamah yang tuntutannya "is neither frivolous nor vexatious". Dengan hormatnya, saya tidak dapat menerima hujjah itu.

Prinsip-prinsip berkaitan dengan isu perlanjutan kaveat persendirian yang telah diputuskan oleh Mahkamah adalah seperti berikut:

1) Kaveator perlu mempunyai kepentingan yang boleh dikaveatkan. Pada mulanya ia dikehendaki memuaskan Mahkamah dari bukti yang dikemukakan bahawa tuntutannya itu telah membangkitkan isu yang serius yang perlu dibicarakan dan selepas itu, ia perlu membuktikan bahawa di atas imbangan kesenangan *status-quo* patut dipeliharakan sehingga tindakan guaman dibicarakan, secara menghalang kaveatee dari menjual atau melepaskan tanahnya kepada pihak lain.

2) Kaveat di bawah sistem Torren selalunya disamakan dengan injunksi berkanun berbentuk sementara yang menghalangkan kaveatee dari membuat sebarang urusan menjual atau melepaskan tanah itu sehingga keputusan dibuat oleh Mahkamah ke atas tuntutan kaveator. Kuasa memberi injunksi sementara adalah dalam budibicara Mahkamah. Begitu juga, mengenai kuasa Mahkamah dalam permohonan di bawah s. 327 Kanun Tanah

Negara. Walaupun dalam kes di hadapan saya in permohonan plaintif adalah di bawah s. 326(2) Kanun Tanah Negara saya berpendapat bahawa kuasa menentukan samada kaveat persendirian itu patut dilanjutkan adalah juga dalam budibicara Mahkamah.

Prinsip-prinsip itu diputuskan, khususnya dalam kes Privy Council *Eng Mee Yong & Ors. v. Letchumanan* [1979] 2 MLJ 212. Nampaknya dari kes tersebut, apabila membuat pertimbangan samada *status-quo* patut dipeliharakan, Mahkamah perlu berpandukan kepada prinsip-prinsip yang diputuskan dalam kes *American Cynamid v. Ethicon Ltd.* [1975] AC 396, iaitu:

1) The Court must consider whether the balance of convenience lies in favour of granting or refusing interlocutory relief.

2) 'As to that' the Court should first consider whether, if the plaintif succeeds, he would be adequately compensated by damages for the loss sustained between the application and the trial, in which case no interlocutory injunction should normally be granted.

3) If damages would not provide an adequate remedy the court should then consider whether if the plaintif fails the defendant would be adequately compensated under the plaintif's undertaking in damages, in which case there would be no reason on this ground to refuse.

4) Then one goes on to consider all other matters relevant to the balance of convenience, an important factor in the balance should this otherwise be even, being preservation of the *status quo*. By the expression '*status quo'* I understand to be meant the position prevailing when the defendant embarked on the activity sought to be restrained. Different considerations might apply if the plaintif delays his application for relief.

5) Finally, and apparently only when the balance still appears even, it may not be improper to take into account in tipping the balance the relative strength of each party's case as revealed by the affidavit evidence.

Dalam kes di hadapan saya ini, saya berpuashati bahawa:

(1) Plaintiff mempunyai kepentingan yang boleh dikaveatkan, khususnya diasaskan atas pajakan-pajakan kecil yang diberi oleh defendan 2 kepada plaintif.

(2) Plaintif telah membangkitkan beberapa isu yang serius yang perlu dibicarakan, setengah daripadanya adalah seperti berikut:

(a) samada defendan 2 bertanggungjawab untuk membaharui pajakan untuk melombong jikalau dikehendaki oleh plaintif? Jika ya, samada defendan 2 telah bermungkir syarat perjanjian tersebut kerana tidak membaharui pajakan lombong itu? Klausa (II) perjanjian tersebut memberi hak kepada Kwa Chin Wee untuk menjalankan operasi perlombongan di atas tanah berkenaan atau di mana-mana bahagian yang dipilih sehingga bijih timah habis dilombong. Dalam pajakan-kecil pertama defendan 2 dipertanggungjawabkan untuk membaharui pajakan tersebut sekiranya dikehendaki oleh plaintif. Walaupun dalam pajakan-pajakan-kecil kedua dan ketiga terdapat ketinggalan ayat "Sub-Lessors hereby undertake to apply if so desired by" dari perenggan ketiga dalam pendahuluan, saya berpendapat dari ayat keseluruhannya bahawa defendan 2 masih dipertanggungjawabkan untuk membaharui pajakan tersebut sekiranya dikehendaki oleh plaintif. Pendapat saya ini diperkuatkan lagi oleh rasional di sebalik peruntukan s. 54(1)(b) Enakmen Lombong (F.M.S. Cap 147). Seksyen ini memberi hak kepada seorang pemegang lesen mencarigali bijih timah untuk diberi

satu pajakan lombong tertakluk kepada syarat-syarat tertentu sekiranya pihak berkuasa negeri berpuashati bahawa pemegang lesen itu telah membelanjakan wangnya untuk menjalankan kerja-kerja mencarigali di atas tanah itu yang memadai.

(b) Samada terma-terma yang dikatakan oleh plaintif telah dicapai dalam beberapa mesyuarat pada bulan Februari/Mac 1986 dan November 1986 hingga Januari 1987 boleh dilaksanakan, iaitu, samada ujudnya perjanjian-perjanjian lisan yang muktamad?

Mengikut plaintif, dalam mesyuarat-mesyuarat terawal, terma-terma perjanjian tersebut telah berubah-ubah seperti berikut:

(i) sebanyak 48 hekta diteruskan dengan operasi perlombongan tertakluk kepada susunan yang sedia ujud dalam perjanjian tersebut dan baki 162 hekta ditukarkan kepada pertanian untuk menanam koko yang akan dimajukan oleh plaintif dengan balasan 60% kepentingan beneficial.

(ii) Defendan 2 dikehendaki membaharui pajakan lombong dan memohon penukaran itu kepada pihakberkuasa negeri.

Fakta-fakta ini tidak dinafikan oleh defendan-defendan 1 dan 2 secara mutlak dalam mana-mana afidavit. Juga, mengikut plaintif, dalam mesyuarat-mesyuarat terakhir, persetujuan telah dicapai diantara kedua-dua pihak seperti berikut-

(i) Plaintif akan menyerahkan hak mereka untuk melombong di atas tanah berkenaan.

(ii) Kepentingan beneficial plaintif dikurangkan kepada 20%.

(iii) Plaintif akan memindahkan semua mesin lombong, perkakas dan lain-lain bahan dari tanah berkenaan dan tidak akan membuat tuntutan berkaitan terhadap defendan 2.

Fakta-fakta ini juga tidak dinafikan oleh defendan-defendan 1 dan 2 secara mutlak dalam mana-mana affidavit.

(c) Samada satu perkongsian ujud di antara plaintif dan defendan 1, juga defendan 2? Jika ya, samada defendan-defendan 1 dan 2 telah melakukan satu penipuan terhadap plaintif? Walaupun dalam perjanjian tersebut terdapat ayat "as Agent for Sharikat" di klausa 2, memandangkan kepada perkembangan dalam enterprise atau pakatan di antara plaintif dan defendan-defendan 1 dan 2 dan diasaskan atas hakikat bahawa plaintif telah ditubuhkan akibat dari klausa (28) dalam perjanjian tersebut, saya berpendapat bahawa pertalian antara mereka melebihi dari hanya agensi. Tentang penipuan yang dikatakan itu, ianya boleh dipertimbangkan dari apa yang telah dilakukan oleh defendan 2 dalam transaksi dengan pihak berkuasa negeri atau pihak-pihak berkuasa tertentu mengenai tanah berkenaan tanpa pengetahuan atau di belakang plaintif. Mengenai pengetahuan plaintif itu, ianya berpusar di atas eksibit ASMZ-6 dalam afidavit Abu Samah bin Md. Zain yang diikrarkan pada 14 Jun 1991. Eksibit berkenaan adalah satu surat yang dikatakan dihantar kepada plaintif oleh defendan-defendan yang menunjukkan bahawa plaintif ada tahu menahu tentang segala perkembangan yang berlaku atas tanah berkenaan. Oleh sebab surat itu tidak ditandatangani oleh penulisnya, kebenaran surat itu hanya boleh diputuskan dalam perbicaraan yang penuh.

Namun yang demikian, kini Mahkamah perlu membuat pertimbangan samada *status-quo* patut dipeliharakan. Dalam pertimbangan ini Mahkamah hendaklah mempertimbangkan samada, jika kaveat persendirian itu tidak dilanjutkan, iaitu, jika defendan-defendan 1 dan 2 tidak dihalangkan daripada menjualkan tanah berkenaan kepada defendan 3, plaintif akan mengalami kerugian yang tidak dapat digantikan dengan gantirugi yang mencukupi, sekiranya plaintif

berjaya dalam tindakan guaman kelak. Tentang hal ini, jenis tuntutan plaintif terhadap defendan-defendan perlu ditelitikan. Dari penyata tuntutan adalah jelas bahawa tuntutan-tuntutan plaintif adalah berbentuk alternatif, iaitu, gantirugi kerana pengingkaran perjanjian berjumlah RM3,502,857.91 dan faedah kadar 8% satu tahun, ataupun hak kepada 6/10 bahagian yang tidak dipecahkan keatas tanah berkenaan. Dari ini, soalnya ialah samada defendan 2 adalah berkemampuan untuk membayar gantirugi sebanyak yang dituntut atau sebanyak nilaian harga tanah berkenaan setakat 6/10 bahagian, kepada plaintif? Pada pendapat saya, oleh sebab terbukti dari eksibit KWC-7 dalam afidavit Kwa Chin Wee yang diikrarkan pada 6 Jun 1991 yang tanah berkenaan akan dijualkan kepada defendan 3 dengan harga sebanyak RM4,775,405.80, plaintif tidak akan mengalami kerugian yang tidak dapat digantikan dengan gantirugi. Dengan itu, tidak perlu lagi bagi saya untuk memberi pertimbangan kepada faktor-faktor lain.

Oleh yang demikian, saya berpuashati bahawa walaupun plaintif telah membuktikan yang terdapat isu-isu yang serius yang perlu dibicarakan akan tetapi *status-quo* tidak perlu dipeliharakan, iaitu, kaveat persendirian itu tidak perlu dikekalkan. Dengan ini, permohonan plaintif ditolak dengan kos. Selanjutnya, saya membuat perintah supaya perintah sementara yang dibuat oleh saya pada 18 Jun 1991 dan injunksi sementara yang dikeluarkan pada 22 Julai 1991 dibatalkan dan Penolong Kanan Pendaftar dikehendaki mentafsirkan sebarang kerugian yang telah dialami oleh defendan-defendan akibat dari injunksi sementara itu.

Also found at [1992] 1 CLJ 379